

房屋租赁合同

甲方(出租方): 万特佳称重科技(重庆)有限公司

法定代表人: 查毅超

注册地址: 重庆市永川区兴龙大道 2255 号

乙方(承租方): 重庆丰合智能装备有限公司

法定代表人: 郑猛

注册地址: 重庆市永川区凤凰大道 777 号

甲乙双方本着平等互利, 友好协商的原则, 依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定, 就乙方租赁甲方物业事宜达成以下协议。

第一条: 甲方将在重庆永川凤凰湖工业园区兴龙大道 2255 号内所持以下物业总面积 7521.6 平方出租给乙方。甲方必须保证对所出租的物业享有完全的所有权, 甲方应向乙方出示本物业的房产证明或能证明产权属于甲方的相关凭证。

甲方物业的房产号、分布和消防使用功能用途如下:

房产证号	永川区房地证 2010 字第 H97567 号		
土地用途	工业用地		
建筑结构	所在楼层	建筑面积 m ²	功能用途
混合	6 楼 16 个房间(倒班楼)	691.05	集体宿舍
钢混	1 楼(厂房)	5808.56	工业厂房
钢混	1 至 3 楼(厂房内)	1021.99	办公

如乙方需转变使用功能, 须经甲方书面同意。因转变使用功能所需办理的手续由乙方按政府的有关规定申报(甲方只提供原有审批文件及协助申报), 因改变使用功能所应交纳的一切费用及相关风险均由乙方自行承担。

第二条: 前二年租金约定, 每月固定租金和物业管理费为人民币 105302.00



元(壹拾万零伍仟叁佰零贰元整), 第三年开始上浮 8%, 每月固定租金和物业管理费为人民币 113727.00 元(壹拾壹万叁仟柒佰贰拾柒元整), 5 年 60 个月租金总价: 人民币 6621419.00 元(陆佰陆拾贰万壹仟肆佰壹拾玖元整)。

第三条: 租赁期限:

1. 自 2022 年 10 月 01 日到 2027 年 09 月 30 日, 租赁期共五年(六十个月)。
2. 乙方转租前, 必须经甲方书面同意。乙方转租期限不得超过乙方对甲方的租赁期限。乙方即使转租仍需承担本合同所有责任;
3. 甲方应于 2022 年 10 月 01 日前将厂房、配套设施设施、相关钥匙按约定交付给乙方。

第四条: 付款方式

按每半年提前支付形式, 即: 每年 10 月 20 日及 4 月 20 日之前, 由乙方分别支付 6 个月厂房租金给甲方。

具体方式如下:

1. 签订合同后七个工作日内乙方支付甲方押金人民币 315907.00 元(叁拾壹万伍仟玖佰零柒元整), 甲方同时开具押金收据;
2. 签订合同后 7 日内, 向甲方支付首期六个月租金人民币 631815.00 元(陆拾叁万壹仟捌佰壹拾伍元整)及经甲方确定收款后乙方即可进场;

后期租金均为半年后付一次, 在第二个半年开始的首月 20 日内支付, 金额按合同约定, 后期支付时间及金额以此类推;

甲方在应付款当月 7 日内出具租金发票交给乙方财务签收, 甲方因自身原因未按合同约定时间延迟向乙方出具发票的, 乙方支付租金时间顺延, 由此造成的损失由甲方自行承担;

3. 关于押金约定: 合同提前解除或租赁期限届满的, 在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、固定常务杂费及因本租赁行为所产生的一切费用, 并按本合同规定承担向甲方交还本物业等本合同所约定支付的责任后 10 日内, 甲方将向乙方无条件无利息退还租赁押金。

4. 甲方指定开户行: 中国工商银行

银行支行: 工行永川支行

户名: 万特佳称重科技(重庆)有限公司

账号: 3100090009022142988



第五条：固定常务杂费规定

1. 甲方需提供水、电给乙方正常生产使用，当租赁合同生效日起甲方交场给乙方后，厂区内水电费由乙方承担（水表一 NO. 101130886 底数为（ ）吨；水表二 NO. 101167703 底数为（ ）吨；电表底数为 度，此度数以后所有水电费由乙方全额承担，直至合同期满）。甲方在每月金额确定之后，开具转供水电发票给乙方，乙方在收到甲方出具的发票后于每月 20 日前全额支付至甲方帐户；
2. 乙方要求甲方的设备设施留用时，交付时双方应当对基础设施设施的状况以交接清单的形式签字确认（具体交付设备设施清单另行签收确认）；其中：五台行车已经停用多年，甲方负责维修行车至可以运行，但行车使用前必须向相关部门进行报备及定期年检，相关费用由乙方负责；乙方应负责本合同期内租赁物内设备设施的维护、保养、年审，并承担相关费用。本合同终止或解除后，乙方将本物业归还给甲方时，应确保相关设备设施保持可靠运行状态。
3. 乙方或转租户方在租赁期间因其经营运作产生的固定常务费用均由乙方承担。

第六条：乙方租赁房屋的用途：用作合法的办公、库房、生产经营。应符合本合同第一条甲方原有物业分布和消防使用功能用途，如变更功能需按规定执行。

第七条：装修、维修和保养责任

1. 如乙方的装修、改建方案可能对本物业主结构或内外貌造成变化影响的，必须经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。（目前甲方同意乙方拆除车间左面约 6 米左右的墙面和玻璃窗，并安装成卷帘门，但合约终止时，需要将其恢复原样；）乙方经甲方同意对厂房进行装饰装修的，租赁期满或合同解除后，甲方有权收回厂房及其附属设施设备。甲乙双方应对厂房和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。对厂房装饰装修部分的处理方法如下：



(1) 可移动的装饰装修部分, 由乙方自行收回。

(2) 固定的装饰装修部分, 具体处理方法如下:

A、合同期满的, 对上述装饰装修部分, 乙方有责任自费拆除或恢复原状, 或乙方向甲方支付拆除或恢复原状所需费用;

B、非因乙方违约责任, 而甲方单方面提前解除本合同的, 合同解除后, 上述装饰装修部分, 折价合共人民币叁拾万元(按每月递减 2 %约人民币 陆仟元) 赔偿乙方。

C、因乙方违约导致合同解除的, 合同解除后, 上述装饰装修部分, 乙方有责任自费拆除或恢复原状, 或乙方向甲方支付拆除或恢复原状所需费用。

2. 租赁房屋的维修: 移交时由乙方对建筑进行验收检查, 若发现建筑存在质量问题由甲方在双方协商一致的期限内维修; 租赁期间, 如发生建筑屋顶漏水(非乙方改动引起的) 由甲方负责维修。因外部不可抗力因素造成损坏由甲乙双方平均分担维修费用, 其余问题由乙方自行维修。

上述需要甲方维修的情形, 甲方应在接到乙方通知后的【30】日内进行维修。逾期不维修的, 乙方可代为维修或委托第三方提供维修服务, 费用由甲方承担, 乙方可直接从应付租金中扣除上述费用金额。因维修房屋影响乙方使用的, 应相应减少租金或延长租赁期限。

3. 乙方在租赁期限内应爱护租赁物(不限于外墙、通道和绿化), 因乙方使用不当造成租赁物损坏, 乙方应负责维修, 费用由乙方承担。乙方如在接到甲方维修通知之日起五日内未进行维修工作, 甲方有权委托第三方进行维修, 费用由乙方承担。乙方经甲方同意豁免的除外。

4. 厂内电器及办公家具, 自然损耗及老化的, 甲方不追究乙方赔偿责任; 但人为损坏的由乙方负责赔偿;

5. 及本合同内容第五条第三点。

第八条: 本租赁合同期满, 乙方返还房屋的时间为合同到期之日起 5 日内; 若乙方需继续租赁, 需提前 3 个月通知甲方, 在同等出租条件下, 乙方享有优先承租权, 双方另外重新签订出租合同。若由乙方续租, 首三年每月租金在去年合同基础上上浮 8%, 以后每三年上浮 8%, 以此类推。



第九条：在租赁期限内，若遇甲方转让本物业的部分或全部产权，需提前三个月书面通知乙方，甲方应确保受让人继续履行本合同(即连租约带卖)，否则视为甲方单方解除本合同。

第十条：合同解除及违约责任

1. 在租赁期限内，乙方应按合同约定在每月 20 日前将租金和水电杂费转账至甲方账户。乙方如超过 15 个工作日仍未支付租金，甲方有权向乙方征收每天 0.1%违约金(从超期当日起计)；在甲方发出书面催款通知之日起 5 天后，如乙方仍未支付有关款项时，甲方有权停止乙方使用本物业内的有关设施(包括中断水、电供应，及至门禁关闭)，由此造成的一切损失(包括但不限于乙方及受转租户的损失)全部由乙方承担。如乙方拖欠租金或固定常务杂费累计超过 30 日，甲方有权提前解除本合同。本合同在甲方书面通知乙方(包括次承租人)之日起生效解除或终止本合同。乙方必须无条件于本合同解除或终止之日起 15 天内离场按原状将本物业及设施设备交还甲方，如有损坏需乙方按价赔偿；乙方离场前必须结清拖欠的租金和固定常务杂费。如乙方未有结清拖欠款项时或未履行改动复原工程费时，甲方有权于乙方押金内扣除，如扣除后不足部份时，甲方可以控制乙方在本物业内的设施设备(包括次承租人的设施设备)用于抵偿乙方支付的因租赁行为所产生的全部费用，同时可向当地法院起诉追讨乙方责任所引致甲方的一切经济损失。
2. 乙方不得无故解除本合同，否则，应当向甲方支付违约金，即是租赁保证金不予退还外，造成甲方于本合同期内未收取的租金差额及其他经济损失的，还应当承担全额赔偿责任。
3. 甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除本合同，要求甲方退还未履行的租金、费用，并赔偿其他损失：
 - ① 甲方提供乙方的租用场所，均按甲方原有行业性质申报功能用途；甲方必须提供相关证件给乙方办理营业执照及其他经营许可证件；
 - ② 甲方提供乙方的租用场所，均按甲方原有行业性质申报功能用途；排除非因乙方行业性质造成，致存在重大安全隐患或不符合国家消防安全标准的，並责令停业整改的；



③ 未得到乙方书面同意情形下，对乙方的租用场所进行改建、扩建或装修调整的；

④ 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方的租用场所无法正常进行使用的；

⑤ 甲方违反本合同约定，使乙方的租用场所无法继续使用出租房屋的；

⑥ 若因甲方对乙方的租用场所进行二次租赁、转让、抵押等导致乙方在租赁期限内无法正常使用租赁物；

⑦ 其他因甲方原因导致乙方无法正常使用承租该房屋的情形。

4. 甲乙双方任何一方不履行本合约中的其他义务导致另一方受到严重影响经书面通知后，在规定期限内仍未改正，即视为违约。违约方除依照本合同约定承担违约责任外，还应当赔偿因此造成守约方的全部经济损失。守约方的经济损失包括但不限于直接损失、因履行本合同所能获得的收益，以及守约方因此发生的诉讼费、律师费等。

第十一条：其它双方约定补充条款

1. 本合同约定的物管费包括以下内容：

1) 厂区公共区域的绿化管理；

2) 乙方的废弃杂物/家具/设施必须自行清运或付费给甲方有偿服务，不能佔用逃生消防通道及其他厂区道路、空地、办公室楼道；宿舍和厂房内日常生活垃圾，请乙方自行丢弃在甲方指定垃圾桶内。乙方租用场所内部的清洁卫生由乙方自行负责，其他厂区户外道路、空地、宿舍通道楼梯的清洁卫生由甲方负责；

3) 全年 24 小时门卫由甲方指定人员，门卫有权拒绝乙方进入非租用房间，但人车进出的放行必须配合乙方生产经营需要；除非出现合同中约定的乙方违约情形，不得无理由拒绝乙方人车进出。

4) 厂区生活垃圾的清运。

2. 本合同终止或解除后，装修、改建增加的附属物产权属甲方所有，乙方无权对该主张权利或要求甲方予以补贴。

3. 乙方应在转租租约中列明，倘乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。同样，甲方向乙方提出终止本合同，乙方与转租户的转租租约也应同时终止。



4. 无论何种原因导致本合同终止或解除, 乙方均应在本合同终止或解除之日将本物业场所清扫干净, 搬迁完毕, 并将本物业及相关设施、设备等交还给甲方。如乙方归还本物业时不清理杂物, 则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

5. 乙方在使用本物业时必须遵守中华人民共和国的法律、重庆市法规以及出租方有关租赁物业管理的有关规定 (不限于消防、安全、劳动、环保、税务、工商、海关等)。如有违反, 应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响甲方建筑物及周边其它用户的正常运作或引起重大安全事故时, 所造成损失及法律责任由乙方全部承担和赔偿。

6. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及安监局有关制度, 积极做好消防工作, 严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。否则, 由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7. 合同附件: 甲乙双方营业执照复印件及甲方房产证和建筑物布局原貌平面图副本。如甲乙双方法定代表人或股东成员有变动, 必须主动发函知会对方。附件与本合同具有同等法律效力。

第十二条: 送达条款

双方同意, 相关书面文件除直接送达外, 还可按下列地址、收件人向对方邮寄相关书面文件:

■ 甲方地址: 深圳市龙岗区南湾街道丹竹头工业区立信路 49 号

法定代表人: 查毅超 联系电话: 15989388884

■ 乙方地址: 重庆市永川区凤凰大道 777 号

法定代表人: 郑猛 联系电话: 13372729876

任何一方的送达地址如有变更需提前书面通知对方。任何一方在变更地址通知书送达对方之前, 对方依照上述地址及收件人寄送相关书面文件, 不论是由收件人本人签收, 或者他人签收, 或者拒收, 或者因地址错误、查无此人等原因导致邮件退回, 均视为送达。以邮件的签收日期或者退回日期为送达日期。

第十三条: 本合同未尽事宜, 甲、乙双方共同协商解决; 若协商不成, 甲乙双方同意向乙方所在地人民法院起诉。



第十四条：本合同一式肆份，双方各执贰份，合同经盖章且签字后成立，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(出租方)：

万特佳称重科技(重庆)有限公司



授权代表人：

开户银行：中国工商银行

帐号：3100090009022142988

电话：

乙方(承租方)：

重庆丰合智能装备有限公司



法定代表人：

经办人：

签约地点：

签约日期： 年 月 日

